

近郊団地住民の定住性に関する一考察

— 奈良市N団地の事例 —

山岡 栄 市

序

大阪大都市圏の周辺部である奈良盆地の最近における人口増加には括目すべきものがある。特に近鉄奈良線（難波—奈良）、大阪線（上本町—中川）、南大阪線（阿部野橋—橿原神宮前）の沿線では、近鉄不動産をはじめ中小不動産業者による宅地開発が進み、①旧農村集落に包摂される小規模住宅群や、②数百世帯をもつ独立の新興住宅団地などが急速に実現した。これらの小規模住宅群や独立団地のなかで、戦後の高度経済成長下奈良県で先駆的役割を果たしたのは、近鉄奈良線—とくに学園前駅を中心とする県北西部の地域であった。近鉄あやめ池以西の奈良市を通常「西奈良」と呼んでいるが、

この地区の世帯数や人口は奈良市のおよそ3分の1を占める。

この地域は、古い歴史と伝統をもつ西大寺駅以東—とくに旧奈良町とは、市街景観や住民性格を異にし、西奈良は大阪府の奈良町といわれる位大阪で暮した経験をもつ住民が圧倒的に多い。それだけに、西奈良の住民が奈良市民としての意識を高めてくれることを期待して、地元行政当局のまちづくりの運動もさかに行われている。しかしまちづくりを成功させるには、そこに住む人びとが定住を希望する諸条件を整備することが必要である。自然的条件（空気・日光・土質・地形・緑など）、社会的条件（静かさ・交通・店舗など）、文化的条件（文化的施設・スポーツ施設・諸行事など）—それらの相乗的快適さが住民の定住を促すであろう。といってもわれわれの居住地は余儀なき転勤、家族成員の成長・離陸と

その勤務地・居住地、親子の住み方（同居か別居か）の選好などによって、なかば外から規定される場合も多い。現代社会においては家の生活はアツという間に変動して行くのである。

このような将来への予見を含みつつ差し当たり知りたいのは住民の定住意識である。それを知るため一般的には、世論調査によって住民の居住年数、住んでみての感じ、あるいは居住地に対する愛着度―要するに住民個人と地域社会とのアイデンティティーを尋ねる。しかし今日は個人研究者にとつて大きい隘路がある。面接調査に多大の労力と費用を要するほか、サムプリングのために従来利用されてきた選挙の選挙人名簿の閲覧が困難となってきた。そこで筆者はこの方法による定住意識調査の代わりに、各種の資料に基づいて、住民の定住年数を客観的に把握し、定住の事実を通じて定住意識をさぐるうと試みた。この方法にも多くの限界があるが、その一端をここに紹介したいと思う。

第一節 定住年数（期間）の分析

一 団地の成立

ここでの対象は、筆者の住むいわゆる西奈良のN団地五ノ

八丁目である。世帯数一、〇八六、人口五、八一九（平成元年二月一日現在）。四丁内、七自治会で構成されている。大型店一、薬品店一、コーヒー店一のほか商店は全くなく、純然たるサラリーマンの街である。近くに中・小学校、公民館（本館と分館）、数個の小公園があり、街区の北端にバスターミナルがあつて一時間数本のバスで学園前駅と結んでいる。

この団地はもと奈良市Nというムラ（自然村）の共有林（小溜池数個をふくむ）を、大阪市のN不動産会社が昭和四二年頃から宅地として開発し、静かさと交通の至便、七〇坪内外の宅地をキャッチフレーズにして、四六年頃から分譲を開始したものである。分譲を受けた者の多くは中の上にランクされるサラリーマン層であつたと推定される。因みに不動産（宅地または建売住宅）の分譲状況をみると表1のごとくである。

これによると、分譲の八割近く（七九％）が昭和四七年一月までに完了した。全体（六一〇）のうち五二九区画（八七％）が個人に、八一区画が関西電力その他の企業に社宅として分譲されたことになる。この社宅はある時点でその企業社員の所有に転換するわけであるが、その時点は法務局の登記簿によらなければ明確に把握できない。そのことは個人分譲についても言えることである。総じてこの調査は居住の継

表1 N不動産の分譲状況

年 月	分 譲 対 象		計	備 考
	個 人	企 業		
S.46. 3	2	0	2	分譲を受け た主な企業
4	46	22	68	
5	20	2	22	
6	3	0	3	関西電力53 日本生命19 住友化学16 そ の 他 7
7	2	0	2	
9	1	0	1	
10	57	39	96	
11	7	6	13	
12	1	0	1 (%)	
小 計	139	69	208(34)	
S.47.2~12	262	10	272(45)	
S.48.2~12	41	2	43(7)	
S.50.2~12	87	0	87(14)	
合 計	529(87)	81(13)	610(100)	

て、普通では知り得ない居住者の職業と所属階層を推定する一助にはなると思われる。

この団地に関する役所の統計的数字が始めて整備発表されたのは昭和四八年四月一日の住民基本台帳においてであった。当時の五〇八丁目（対象地）の世帯数は二三四とされているから、宅地を取得後住宅の未建設の事例が四〇％以上も存在したわけである。その後六丁目に隣接する平和苑団地（N社以外の開発、およそ二〇世帯）の合併や、周辺地区における個人造成住宅地の増加によって対象地域の世帯数や人口が著増し、平成元年二月には一千世帯を越える団地に膨張したものである（表二参照）。なお住宅の建っていない宅地も一一九位ある。^(注)

（注）

平成元年度における大阪圏の地下の暴騰は著しく、奈良県は大阪・京都とともに近畿のワーストスリーといわれる。最近宅建業者はこのN団地や隣接のS団地の物件売買をめぐる熾烈な広告戦を展開している。『売物物件求むN五〇八丁目』『無料査定サービス実施中』のチラシが毎日のように新聞のなかにはさまれている。このような状況に対して、N地区の人びとがどのような対応を示すか、これまた定住性の問題をめぐって興味の存すると

統性に重点をおくもので、その背後にある所有・賃貸などの法律関係には触れ得ないのである。（ただ社宅の存在によ

表2 N団地の住民増加状況

() 内は昭和48年を100とする指数

年 次	世帯数	人口数	1世帯当たり人口
S. 18. 4. 1.	234 (100)	895 (100)	3.82
49. 4. 1.	471 (201)	1,798 (201)	3.82
50. 4. 1.	634 (271)	2,431 (272)	3.89
52.12. 1.	876 (374)	3,351 (374)	3.83
55.12. 1.	996 (426)	3,749 (419)	3.76
60.12. 1.	1,077 (460)	3,911 (437)	3.63
63.12. 1.	1,083 (463)	3,816 (426)	3.52

(注) 各年の市役所住民基本台帳、人口調定表などに拠る。

二 定住者の年齢層の推定

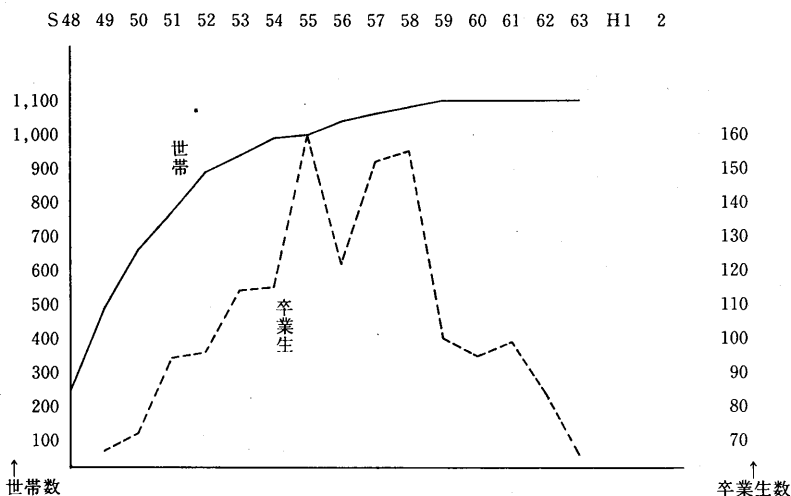
表二によると、S四六年の分譲開始後、四八年に二三四世帯（人口八九五）であったものが一年後には世帯数・人口ともに二倍に増加し、六〇年には世帯数が一、〇〇〇戸を越えたが、以後増加は鈍化した。一世帯当たり人口の推移をみる

と五〇年に三・八九とピークに達するが、以後漸減する。このことはここへの定住者の年齢層を推定する一つの手がかりを与える。

(一)、最初の定住者は結婚後数年、子供を生み育てるいわゆる前期子育ての年代層であったと推定される。この団地の子弟が八割をしめる二名小学校の児童数の動きをみるとS四九・四・一の児童数は四四〇（一二学級）であったがその後急増の傾向をたどり、六年後の五五年には七六二（二〇学級）と急増し、以後漸減して五六年には七一四、五七年に六七〇、そしてH一年には四一五に著減する。分譲地そのものがなくなるとともに、団地社会そのものも老齢化してきたのである。図Iはこの団地における世帯数の増加と、二名小学校卒業生数とを対照したものである。

(二)、この年齢層に次いで多いのは、現役リタイヤー組ないしそれに近い中高年齢層の定住である。その多くは後期子育て（高等教育↓就職↓結婚）を完了した夫婦の核家族である。これらの家族は自己の老齢化に伴い家屋の増改築を行い、他郷にある後継者（息子夫婦や娘夫婦）を呼びよせて新しく三世代家族を構成するか、逆にここを去って他郷にある子供夫婦の許に身を寄せることになる。三世帯家族を構成した前者はこの地に定住を継続するものと考えられる。

図 I



(三)、この団地には社宅として分譲されたものが少なくとも八戸はある(表1参照)。当該企業の幹部職員が社宅に短期間居住するが、そのうちの幸運者が適当な条件で企業から譲り受けて定住するのである。この人たちの多くはここに定住すると思われる。

四、このほかに假装定住者の一群がある。彼らは分譲地に家を建てて一時定住するかのようであるが、やがてそれを第三者に賃貸したり転売することもあろう。そのことは法務局の登記簿を閲覧しない限り、外部からの観察だけでは到底知ることができない。家の建っていない宅地も現在一〇〇以上ある。

以上、子育て前期の年齢層(一)と、子育て後期も終えた年齢層(二)の居住者はいずれも定住意識が高いものと推定される。また企業の社宅を分譲されて定住した人びと(三)も同じように定住志向をもつと推定される。しかし四の人びとは假装定住者であり定住志向は極めて低いものと推定される。

いずれにしてもこの団地の住民の多くは上級サラリーマン層であり、社会階層の区分からすれば中の上層に帰属し、この団地を理想的な居住地として選んだ人びとである。しかし住んでみれば住み心地は必ずしもよくなく、また家族員の膨張(新たに三世帯家族を構成するときなど)により、より広

い宅地を求めて新興団地へ転出する場合もある。サラリーマン層であるから勤務その他の関係で家族の状況は目まぐるしく変わっていくのである。以上のことを念頭において、現在の居住者のこの団地における居住期間を推定してみたい。

三 定住期間の推定

さて、前述のようにたえず変動しつつある家族の動態を見すえながら、各世帯の定住年数を測定するには多くの困難が伴う。これを知るには、市役所にある住民基本台帳の閲覧が至便かつ正確な方法であるが、それは研究者にとっても不可能である。また個々の世帯について聴取したり、自治会が保存している(?)年次の会員名簿の閲覧を乞うことも、プライバシー保存の上から遠慮すべきことであろう。そこで筆者が採用した方法は、市街地住宅地図、宅地分譲帳、電話帳など客観的に公示された資料に依拠することであった。この団地の住宅地図で最初のもものはS四八年(一九七三)のものであり、以後手元にある五一年、五七年、六〇年、平成元年(一九八九)のものを利用して、同一宅地の居住者名を年次毎に配列し、各居住者(世帯)の居住の継続性をメルクマーとして観察を試みた。

居住の起点をS四六年(一九七二)としたのは前述のごと

く、この年からN不動産の宅地および建売分譲が開始されたからである。以後住宅地図のある数時点をとって各世帯の居住年数を算出し四つの類型に区分した(図Ⅱ)。

図Ⅱ 居住期間別類型

S.46 (1971)	S.51 (1976)	S.57 (1982)	H.1 (1989)	居住年数	類 型
				18年	15年以上 居住者 A
				13年	10年以上 居住者 B
				7年	5年以上 居住者 C
			S.60(1985)	4年	5年未満 居住者 D

注. 居住期間については大阪の富士住宅(S.46~60)および北九州市のゼンリン社発行(H.1)の住宅地図を利用した。

A: 一五年以上居住世帯(S.46~H.1まで18年居住)
B: 一〇年以上居住世帯(S.51~H.1まで13年居住)

C：五年以上居住世帯（S57）H1まで7年居住
D：五年未満居住世帯（S60）H1まで4年居住

これを街区別にみたのが表3である。八丁目と七丁目ではA類型が比較的多く、団地人口の五丁目では僅かに一九％である。総じて六割余が一〇年以上の居住者であると推定される。

〔注〕

この表を見て直ちに気づくことはC・D層とくにD層の比率が非常に高いことである。その理由として次の二点をあげたい。

① この調査では住宅地図の世帯名表示が変わった時点でそれを新定住者と見做したために比

表3 居住年数別世帯数

() 内は%

居住年数 街区名	A	B	C	D	計
	15年以上	10年以上	5年以上	5年未満	
5丁目	47 (19)	100 (40)	56 (22)	50 (20)	253 (100)
6丁目	72 (23)	125 (39)	54 (17)	68 (21)	319 (100)
7丁目	65 (37)	54 (31)	30 (17)	26 (15)	175 (100)
8丁目	153 (45)	48 (14)	62 (18)	80 (23)	348 (100)
計	342 (31)	327 (30)	202 (18)	224 (21)	1,095 (100)

率が高くなったこと。実際には居住者の変更がなくて異姓の子供夫婦を老後に備えて迎え入れ世帯主表示（門札）が変わったケースがC・D層に算入されている可能性がある。この点を明確にするには家族状況を聴取する必要があるが、そこまで立入ることができない。

② 最近のこの地域における宅建業者の動きは極めて顕著であり、住宅の売買や賃貸などが多いと推定される。このため新居住者（C・D層）が高率を示す可能性がある。最近目立つ現象は家屋の増改築や修理である。しかし売買や賃貸の事実を把握することは至難である。

住宅地図利用に並行して、N・T・Tの局番によって居住年数を推定する方法を試みた。この地区には四七、四五、四八、四四、四三、四六、四九の七つの局番がある。その局番をこの団地に開始した時期と、町別にみた局番の分布を示したのが図Ⅲおよび表4である。分布度の高い局番は四三と四六であり両者を合わせると全台数の六七％に達する。この団地への入居開始が四六年頃であり、以後急速に住宅が増加した五〇年頃までに右記の局番が多く出現した訳で、表3のA・B層計六一％の比率と接近する。併し余りにも大難把な比較であらう。五九年に開始された局番四九は件数にして三四（四％）にすぎないが、近く作成される平成二年の新電話帳には

図Ⅲ 局番開始時期（N団地5～8丁目）

局番	S.40	45(46)	50	55	60	65(H2)
47	40.7					
45	41.3					
48	41.11					
44	43.8					
43		46.11				
46		49.10				
49					59.2	
		定住開始時				

四九の局番がかなり出現するものと推定される。またその電話帳を現在使用中のものと比較すると、右記の居住期間別類型C・D層の実態をより明瞭に把握できると思う。

表4 地区別電話局番の分布

() 内は%

街区(本数) \ 局番	47	45	48	44	43	46	49
5丁目(229)	9(4)	20(9)	19(8)	19(8)	98(43)	56(24)	8(3)
6丁目(280)	27(10)	9(3)	30(11)	22(8)	135(48)	47(17)	10(4)
7丁目(145)	10(7)	8(6)	12(8)	20(14)	67(46)	25(17)	3(2)
8丁目(308)	30(10)	13(4)	28(9)	33(11)	139(45)	52(17)	13(4)
計(962)	76(8)	50(5)	89(9)	94(10)	439(46)	180(19)	34(4)

〈参考〉

計 208 (100)	19(9)	10(5)	24(12)	14(7)	99(48)	40(19)	2(1)
-------------	-------	-------	--------	-------	--------	--------	------

注 S60、62年度二名中学卒業生（8割が当地区出身）208人の宅の電話局番の分布と、この団地全体のそれとを比較してみても、その局番分布がほぼ一致する。但し、局番49の少ないことが目立つ。

第二節 定住意識とまちづくり

一 定住意識―地域とのアイデンティティ

さきに居住期間一五年以上層をA、一〇年以上層をBと呼んだが、これらの人びとは世代交代が行われてもこの地に定住するものと推定される。定住の事実を以て定住意識ありと考えるのである。しかし現代の社会状況は定着的であるよりは移動的であり（一過性住民）、家族もまたかつてのような強固な紐帯による結合ではなく、崩れ易いものに変質する可能性ありとすれば、都市周辺の団地社会は定住性なき人びとの集合になるかも知れない。

筆者はここに住んで一〇年を経過したが、いわゆる向う三軒両隣のご主人と奥さんの顔は、（一軒を除き）はつきりと印象に出て来ない。偶々その家から出入りされる時に顔を合わせると挨拶はするが、街で出会っても判るものではない。わたし達は数少ない老人だから、向う様は覚えていられるかもしれないが、もし挨拶をしないと無礼者と思われ、それが気まづい結果となるかも知れない。つまり団地人は集まらない、集まる機会がないから認知も親しみも深まらない。主婦層は子供やPTAの関係、生協などを通じて親しくなれる機

会がある。

近所づきあいは殆どないが、何かの組織（例えば老人会・趣味クラブ等）に入っていれば、月一回か週に一回は顔を会わせ、挨拶や言葉を交わしていれば自ら親しみも湧き、道で出会ってもバスに乗っても簡単な話はできる。親しくなれば友人関係にまで発展するが、相互の家庭訪問にまで発展しない―それがこの団地社会にみられる一般的状況である。

以上の次第で地域生活のぬくもりといったものは殆ど感じられない。“せめて家庭の団欒でも味わいたい”と思っても、今のサラリーマン世帯主は早朝から夜遅くまで家庭の外にあり、子供達も中・高校生になるとクラブ活動や塾通いで帰宅がおそくなり、主婦層の多くもまたパートに出かけて留守勝ちである。そこで同居している老人は留守をあずかる大切な機能を果たす。集金も宣伝も届け物も夕方に集中するから老人はことの外忙しい―家族もまたいくつかの個人生活の集合体となってきた。

それでもまだ寝る所が必要だから人間は住地を目ざして急ぎ、わが家にたどりつくどとホッとする。やはり家庭は安らぎの場であり、住んでいる所は古里のように感じられる。居住を続ければそこへのアイデンティティが、段々と情念の世界に刻みつけられて行く。居住期間の長短はその意味で重要で

ある。

二 地域とのアイデンティティを求めて

以上に述べた住民と地域との一体感を醸成する工夫や努力が、住民とくにA・B層の人びとに求められる。それは有志個人の単なる思い着きや、役所の呼びかけだけで出来るものではない。組織の力によるたゆみなき努力に俟つのである。以下この団地における二・三の組織について述べてみたい。

① 自治会、住宅管理組合

四丁内に七つの自治会（平均して一五〇余世帯）がある。役員の任期は一年である。世帯主の多くがサラリーマンのためか会長以下の役員には主婦が就く。任期一年では回り持ちのよさはあるものの運営上好ましくないという反省から、最近では半数宛二年交代制とし運営の継続性を図ることにしている。自治会長は自治会と表裏の関係にある住宅管理組合の役員（理事・会計・書記）を兼任する。両者の総会は年一回開催されるが、出席者は一五％程度に過ぎず、他は議長や会員に委任状を託し議決に備えることとしている。両者の大きい仕事としては環境整備（家庭ゴミや廃棄物収集、公園の清掃、自転車置場の管理など）のほか、町づくり行事として年一回の夏まつりがある。後者は地域の連帯を強める好機であ

り、年々盛大に向いつつある。

② 老人会その他

団地形成がかなり進んだ昭和五二年二月に老人会が発足した。五四年には会員数一〇〇名を数えたが、現在は七〇名に減少した。その間高齢会員の死亡が相次いだがこれを補う会員の新加入は少く、六〇歳代の人びとには実年思考が濃厚になって入会をためらうものが多いために老人会組織の老齢化が問題となっている。七〇歳以上の老人層でも老人会への加入率は三五％に過ぎないから、会員の減少は自然の成行きであるかも知れない（これらの点については別稿「佛教大学研究所紀要第一一〇号掲載予定」を参照して頂きたい）。とはいえ発足当時の会員もなお三分の一は健在であり、同好会活動を通じて自らの教養を高め、社会奉仕活動を通じて環境の美化に協力している。また最近では小・中学校の文化祭を通じて地域社会との交流につとめている。

その他公民館は生涯学習を目ざし、地区社会福祉協議会は高年齢層とくに病弱者を対象とする介護福祉の具体化に取組んでいる。しかし全体としての地域連帯構築のための積極的な町づくり施策や運動には見るべきものがなく、定住性の問題とも関連して今後大いに工夫努力するべきである。

（平成二年一月三十一日）